

De impact van corona op vastgoed: waar vallen de zwaarste klappen?

label: Financieel



Covid-19 heeft impact op alle vastgoedsectoren: koop- en huurwoningen, kantoren, retail, horeca en bedrijfsruimte. Waar vallen de zwaarste klappen, en waar liggen juist kansen voor investeerders?

Bij een bijeenkomst van het Vastgoedforum Midden-Nederland deelde [Richard Pietersen](#) van MVGM Vastgoedtaxaties de laatste inzichten in hoe de Nederlandse vastgoedmarkt zich in tijden van corona ontwikkelt. De algemene tendens is dat covid-19 vooralsnog vooral bestaande trends versterkt en versnelt, met de horeca als grote uitzondering. Daar vallen de zwaarste klappen, gevolgd door de retailbranche en de kantorenbranche.

Koopwoningen: nog steeds schaarste

In april, toen de lockdown net begon, werden relatief veel woningen in de verkoop gezet. Er ontstond [g_nige onzekerheid op de markt](#), terugvallende vraag werd gevreesd. Woningeigenaren deden hun eigendom snel in de verkoop om in te kunnen spelen op de toen krappe markt.

De verwachte terugvallende vraag bleef echter uit en schaarste bleef voortbestaan. Op transactieprijzen zijn de effecten van corona dus miniem. Direct na de lockdown daalden woningprijzen en werd minder overboden, maar de markt corrigeerde zichzelf snel. [Woningprijzen bi even en blijven oplopen.](#)

De conclusie: [de koopwoningenmarkt laat vooralsnog geen grote trendbreuken zien](#), zowel in het aantal transacties als in de prijsontwikkeling. Wel sluit Pietersen niet uit dat de coronacrisis zich in de toekomst nog laat gelden in de koopwoningensector. 'Als grote ontslaggolven volgen, zal dit weerslag vinden in de markt. Dan daalt de koopkracht en stellen consumenten grote investeringen als een nieuwe woning uit.'

Vraag naar huurwoningen blijft hoog

De huurwoningenmarkt toont een vergelijkbare trend als de koopwoningenmarkt. [De vraag naar huurwoningen blijft hoog](#). Middenhuurwoningen blijven onveranderd in trek. Na de lockdown was een lichte daling zichtbaar, maar de markt corrigeerde zichzelf in twee maanden tijd. 'We zien een markt waar nog steeds grote vraag bestaat,' besluit Pietersen. 'Huurprijsontwikkeling kan iets afzwakken, maar huurwoningen blijven een aantrekkelijk beleggingsproduct.'

Een uitzondering zijn huurwoningen in het hogere segment, met prijzen vanaf 1.300 euro. [Deze woningen zijn in trek bij onder meer expats](#), die door covid-19 zijn vertrokken en wegblijven uit Nederland. Gezien het prijssegment zijn de inkomenseisen voor dit huursegment relatief hoog. Als het inkomen van Nederlanders daalt, is er dus minder vraag naar dit soort woningen omdat de vereiste koopkracht ontbreekt.

Kantoren: vraag neemt af

Door het thuiswerken is de [vraag naar kantoren afgenomen](#). Het kantoor wordt nog meer een belangrijke ontmoetingsplaats voor sociale interventie, in plaats van een ruimte die volledig gericht is op productiviteit. Van een trendbreuk is echter geen sprake, [eerder van een versneling](#), want de vraag naar traditionele kantoorpanden liep al voor de coronacrisis terug.

Als kantoorgebruikers het in de toekomst zwaarder krijgen, kan een grotere omslag volgen. Vooral de financiële dienstverleningssector, grootgebruiker van kantoorpanden, kan de komende maanden in zwaarder water komen. Dat zal doorwerken in de kantorenmarkt. 'Dan stagneert huurprijsstijging en zullen het aanbod en aanvangsrendementseisen juist oplopen, omdat de vraagcyclus vertraagd,' verwacht Pietersen.

Retail: uitdagende markt

Retail is al enige jaren een uitdagende markt voor investeerders. Door [e-commerce](#) en veranderende consumenteneisen liep het bezoek aan winkelgebieden flink terug. Wat dat betreft brengt corona niks nieuws onder de zon. Een nieuwe ontwikkeling is dat de [centra in de grote steden](#) nu ook hard worden geraakt. [Wijkcentra doen het juist relatief goed](#), omdat consumenten graag in kleinschaligere wijkcentra hun dagelijkse inkopen doen.

Winkelvastgoed wordt door corona dus een minder aantrekkelijk beleggingsproduct, zeker op *prime* locaties. Pietersen verwacht lagere huurprijzen, zeker als het aantal faillissementen onder huurders toeneemt als de steunmaatregelen vanuit het Rijk afzwakken. 'Beleggers zullen hun retailportefeuilles afbouwen of zich meer focussen op kleinere wijk winkelcentra. Aanvangsrendementseisen lopen op doordat retail een risicovollere investering wordt, zeker ook gezien de gerechtelijke procedures waarin sommige huurders proberen om succesvol huurkortingen en verlagingen te vorderen bij verhuurders.'

Horeca het hardst geraakt

Horeca is van alle economische sectoren [het hardst geraakt](#). Omzetten in de sector daalden sterk door de coronamaatregelen. Zolang anderhalve meter afstand houden de norm is, blijft herstel uit. Pietersen verwacht dat met name horecabedrijven die afhankelijk zijn van grote omzetten en volumes het nog moeilijker zullen krijgen.

Het resultaat van deze ontwikkelingen? Veel horecapartijen zullen onvoldoende liquiditeit hebben om aan de lopende huurverplichtingen te kunnen voldoen, gezien de zeer beperkte omzetmogelijkheden in de sector. In verband met het exploitatiegebonden karakter van dit type vastgoed, werkt dit direct negatief door in de waarde van het vastgoed. Wel benadrukt Pietersen dat de consumentenvraag naar horeca onveranderd groot is. Het wegblijven van klandizie is een kwestie van niet kunnen in plaats van niet willen. 'Ik hoop dan ook dat banken, verhuurders en horecapartijen met elkaar in overleg gaan, zodat zo veel mogelijk horecaondernemingen in deze moeilijke tijden kunnen voortbestaan.'

Bedrijfsruimte: onzekerheid neemt toe

[Bedrijfsruimte](#) is een zeer diverse sector, met grote schaalverschillen. Denk aan gigantische productiecentra, logistieke centra of aan kleinschalige bedrijfsruimten. 'De vraag naar bedrijfsruimte wisselt dus sterk,' zegt Pietersen. 'De marktvraag naar bedrijfsruimte is zeker nog aanwezig, maar door corona zijn er enorm veel restricties. Internationale handel is bijvoorbeeld moeilijker geworden.' De onzekerheid over de hele sector neemt dus toe. Huurprijzen staan onder druk en aanvangsrendementen stijgen.

Een opvallende tak van de bedrijfsruimtesector is [logistiek vastgoed](#). De afgelopen jaren is er grote vraag naar grootschalige distributie- en logistieke centra en is er [een tekort aan goede logistieke ruimten](#). 'Door toenemend online winkelen door corona loopt de vraag naar groot- en kleinschalige distributie- en opslagruimtes op,' constateert Pietersen.